

竞 买 协 议

拍卖人（简称甲方）：四川省创新网络拍卖有限公司

住址：成都市青羊区内姜街 5 号蜀泰商厦 9-10

联系方式：028-86957660

竞买人（简称乙方）：

证件号：

授权代理人：

住址：

联系方式：

受委托，本公司将于 2023 年 4 月 25 日 10 时起在“中国拍卖行业协会中拍平台”（以下简称中拍平台）（<https://paimai.caa123.org.cn/>），以网络竞价方式，对位于“成都市大塘坎街、红星路四段 2 号等共 11 处房屋有偿使用权”进行公开拍卖。

拍卖人已在《四川经济日报》、中拍平台（<https://paimai.caa123.org.cn/>）、拍卖人网站（<http://www.cxbidding.com>）等媒体上发布了《拍卖公告》。

依照《中华人民共和国拍卖法》、《拍卖管理办法》、《中华人民共和国民法典》等文件规定，本着公开、公平、公正、诚实信用的拍卖原则，制定本须知，请竞买人予以遵守。

一、标的基本情况

标的位于成都市大塘坎街、红星路四段2号等共11处房屋有偿使用权。具体以现状为准。标的信息、竞买保证金、起始价、年限等见《标的信息表》（附件1）。

二、竞买人资格及优先购买权

除法律另有规定外，在中国境内的法人、自然人或其他组织均可申请竞买（但标的原使用人在报名竞买标的前未结清房屋使用费等相关费用的，不具有竞买人资格）。

本次拍卖不接受联合体竞拍。不符合竞买资格的竞买人参与竞拍，竞买保证金不予退还，给委托人造成损失的，还应承担相应的经济及法律责任。

如有原租赁户（但标的原使用人在报名竞买标的前未结清房屋使用费等相关费用的，不具有竞买人资格的除外）参与竞买的，在同等条件下，享有优先购买权，由委托人出具结清房屋使用费等相关费用的证明材料。

三、交易方式

本次拍卖采取有保留价的增价式的网络竞价方式。竞买人有权自行加价，但不得低于规定的加价幅度。竞买人的最高报价不低于保留价的，拍卖成交；最高报价低于保留价的，拍卖不成交。

四、报名及资格审核

请竞买人自本公告发布之日起至2023年4月24日16时止登陆中拍平台进行注册、提交申请、交纳保证金等。

竞买人注册成功并交纳保证金后，请于2023年4月24日10:00-16:00，携带有效身份证件、保证金交纳凭证等相关资料到成都市青羊区内姜街5号蜀泰商厦9-10号进行资格审核并完善报名手续。

五、标的展示

标的物所在地进行现场展示，展示时间：2023年4月20日-21日。

六、竞买保证金

竞买保证金数额见《标的信息表》（附件1）。竞买保证金到账截止2023年4月24日16时，以竞买保证金截止时间前款项到达下方账户方为有效。

收款单位名称：四川省创新网络拍卖有限公司

开户行：中国银行四川省分行

银行账号：127 977 765 596

竞买申请人交纳保证金务必以转账方式支付保证金，不接受现金支付。

竞买人交付的竞买保证金数额未达到要求金额，或者竞买人未按规定时间交付竞买保证金的，竞买人不能参加竞买。

竞买人一旦成功交纳保证金，即视为对《拍卖公告》、本《竞买协议》以及其他相关文件和标的现状等完全知晓且无异议，并愿意自行承担可能存在的任何风险。

如竞买人竞买成功并与拍卖人签署拍卖《成交确认书》按时支付佣金、成交价款和签署《房屋租赁合同》（附件2）后，且无违反本协议约定的行为，拍卖人将在5个工作日内按原路径无息退回至竞买人银行账户。

如竞买人未竞买成功，竞买保证金在拍卖结束次日后5个工作日内原路无息退回。

特别提示：竞买保证金不冲抵成交价款。

七、拍卖会时间和地点

2023 年 4 月 25 日 10 时起在中拍平台进行网络公开拍卖，（网络竞拍规则详见中拍平台《网络竞价规则》）。

八、拍卖规则

（一）本次采用网络竞拍增价的方式，竞买人在中拍平台以竞买人的帐号和密码登陆后进行操作，竞买人应当对其帐号进行的所有活动和事件负一切法律责任，竞买人不得将其帐号、密码转让或出借予他人/组织使用。因黑客行为或用户故意或人过失导致帐号、密码遭他人非法使用，我公司及中拍平台不承担任何责任。竞买人的每一次应价，都是法律意义上的要约，一经应价不得撤回，成交结果对我公司、买受人和委托方均具有法律效力。

（二）竞买人必须严格遵守网络竞拍规则 and 规定，必须按照规定程序应价竞拍，如竞买人操作失误所产生的经济损失由竞买人自行承担。

（三）经确认竞买资格后，竞买人于竞拍前半小时登入《中拍平台》，做好参加竞租的准备工作，如逾期其产生的后果由竞买人自行承担。

（四）竞买人需认真阅读本规则和《中国拍卖行业协会网络拍卖平台拍卖规则》。

本场拍卖会网络竞价开始时间：2023 年 4 月 25 日 10 时起。

网上竞价分为自由竞价时间和延时竞价周期两个阶段。自由竞价时间为 4 小时，延时竞价时间为 5 分钟。（详细说明参见“中拍平台”拍卖规则）

九、签订拍卖《成交确认书》、缴纳成交价款、佣金支付

（一）签订《成交确认书》

网络竞拍成交后，买受人应于 3 个工作日内到我公司签署《成交确认

书》。

（二）缴纳成交价款

竞买人竞买成功即成为买受人，应于接到委托人通知起3个工作日内持拍卖《成交确认书》到委托人处办理包括缴纳成交价款、签署《房屋租赁合同》等相关手续。

收款单位名称：四川省监狱管理局机关服务中心

开户行：中行四川省分行

银行账号：1198 5921 9347

（三）佣金支付

1. 买受人竞买成功后，应当于竞价结束次日起3个工作日内在签署拍卖《成交确认书》时，按约定另行向拍卖人支付拍卖佣金。佣金支付计算标准为：买受人房屋使用年限*年使用费*1.48%。

2. 买受人逾期支付的，应以逾期支付金额为基数，按照每日0.06%支付违约金直到付清之日为止。

3. 佣金支付到拍卖人指定账户。拍卖人没有收到佣金之前不提供后续服务。

收款单位名称：四川省创新网络拍卖有限公司

开户行：中国银行四川省分行

银行账号：1279 7776 5596

十、标的物的交割及特别说明

委托人承诺标的物无权属纠纷，拍卖成交后由委托人负责办理移交手续，拍卖人予以协助。具体移交时间和方式等在拍卖成交后委托人与买受人签订的《房屋租赁合同》中约定。

十一、风险告知

（一）委托人保证对拍卖标的具有无可争议的所有权或处分权，无任何权属纠纷。本次拍卖标的是真实意愿表示，标的权属清晰，对该标的拥有完全的处置权。

（二）竞买人应当保证其交付的竞买保证金来源合法，以及提交的身份证明文件是真实、合法、有效的。如因竞买人资金来源非法或身份信息有误所引起的责任和后果概由竞买人自行承担。

（三）竞买人竞买成功后，《成交确认书》中买受人的姓名（名称）必须与竞买人申请竞拍时的姓名（名称）一致；买受人不得要求拍卖人变更买受人姓名（名称）、付款期限或方式等。

（四）拍卖之前，拍卖人就拍卖标的向竞买人提供的资料、介绍等仅供竞买人参考，标的使用权按标的现状进行拍卖。竞买人申请参加网上竞买前应仔细查看标的，对拍卖标的应当进行全面调查了解并核实，一经确认参加竞买则表示知晓并认可标的现状。拍卖人提供的资料如与实际状况有任何出入，均不影响拍卖进行及拍卖成交价格。竞拍成交后，买受人不得以未对拍卖标的进行调查核实或存在欺诈、重大误解或数量、质量、面积、用途差异等为由，主张撤销竞买、拒不按时足额支付成交价款、佣金或接收标的、拒绝与委托人签订合同、或者要求拍卖人委托人作出任何赔偿（补偿），且不得对本次拍卖及成交结果提出异议。

（五）标的所涉及的物管、水、电、气、光纤通信等费自标的移交之日起由买受人承担。

（六）本标的存在腾退移交风险。若因房屋原使用人拒不腾退房屋继续占有使用，导致委托人向拍卖人、竞买人或新的买受人承担违约责任或者委托人及拍卖人遭受其他损失的，由原使用人承担赔偿责任。委托人有

权向拍卖标的所在地人民法院提起诉讼，并要求原使用人赔偿因此而造成的全部损失（包括但不限于：委托人遭受的标的租金或使用费损失，标的评估费损失，向买受人支付的违约金或赔偿金，委托人向原使用人主张权利发生的案件受理费、保全费、调查取证费、公证费、评估费、律师费等维权费用）。

（七）拍卖成交后，若因不可抗力（包括但不限于：（1）地震、洪水、台风等自然灾害；（2）政府征收或征用；（3）战争、罢工、骚乱等社会异常事件），无法按时向买受人交付房屋的，买受人不得追究拍卖人及委托人的任何责任。

十二、违约责任

（一）竞买人须对网上交易活动中实施的行为承担相应的法律责任。

（二）网络成交后，拒绝签署拍卖《成交确认书》、《拍卖笔录》或《房屋租赁合同》等，拍卖人有权重新拍卖，且不予退还竞买人竞买保证金，由此造成的各项损失由竞买人全部承担。

（三）竞买人如竞买成功，应当及时足额支付拍卖标的物价款及佣金，否则应当承担违约责任。竞买人违约的，拍卖人有权在征得委托人同意后，将拍卖标的物再次进行拍卖。拍卖标的物再行拍卖的，竞买人应当支付第一次拍卖中应支付的佣金。再行拍卖的价款低于原拍卖价款的，竞买人应当补足差额。

十三、合同的组成

本《竞买协议》，包括拍卖人于本次拍卖前所制发的《拍卖公告》等相关拍卖文件，以及乙方竞买成功后双方签署的拍卖《成交确认书》，是一个不可分割的整体。对甲乙双方均具有法律约束力。

十四、争议及其管辖

因本《竞买协议》所发生的争议，由双方协商解决。协商不成的，任何一方可将争议提交甲方住所地人民法院进行诉讼。

十五、其他

（一）本协议未尽事宜，由双方另行协商并签署补充协议。

（二）本协议一式贰份，经甲乙双方签字或盖章后生效，拍卖人及竞买人各执一份。各份均具同等法律效力。

（三）本协议的内容，是甲乙双方平等、自愿、充分沟通，根据相关法律法规规定及拍卖具体情形而拟订的。甲乙双方均是在完整地阅读本协议内容、完全知晓各方的具体权利义务，并愿意接受其约束的情形下签署的。

附件 1：标的信息表

附件 2：房屋租赁合同（范本）

甲方：四川省创新网络拍卖有限公司（签章）

乙方：（签章）

日期： 年 月 日

附件 1

标的信息表

序号	标的地址	建筑面积/使用面积(m ²)	不动产权证 / 产权证编号	使用性质	起始价(年/处/元)	加价幅度	竞买保证金(元)	租房押金(元)	使用费(租金)支付方式	合同期限	租金浮动标准	业态限制	退租要求	情况说明
1	成都市锦江区大塘坎街 2 号	15	临建房	商业	17,300	600	6,000	合同期内 1 个月使用费	季付	5 年	前 3 年不变, 从 4 年起每个在成交价的基础上上浮 4%	本标不可做餐饮、宠物、娱乐场所	成交后 6 个月内不能退租, 否则不退还履约保证金	1. 使用期限的具体起止时间以委托人与买受人签订的合同为准; 2. 标的情况请竞买人自行核查, 以上内容仅供参考; 3. 物管及水电气通讯等由买受人自行办理并承担费用; 4. 标的现状使用性质(住宅、商业等) 5. 其他影响公开竞租的情况
2	成都市锦江区大塘坎街 6 号	23	临建房	商业	23,700	600	6,000							
3	成都市锦江区大塘坎街 8 号	23	临建房	商业	23,700	600	6,000							
4	成都市锦江区大塘坎街 10 号	23	临建房	商业	23,700	600	6,000							
5	成都市锦江区红星路四段 2 号附 15 号	21	临建房	商业	34,000	600	6,000							
6	成都市锦江区红星路四段 2 号附 16 号	21	临建房	商业	34,000	600	6,000							
7	成都市锦江区红星路四段 2 号附 17 号	21	临建房	商业	34,000	600	6,000							
8	成都市锦江区红星路四段 2 号附 19、20 号	40	临建房	商业	61,900	600	8,000							

9	成都市锦江区红星路 四段2号附21、22号	40	临建房	商业	61,900	600	8,000							说明（如：诉讼、产权纠纷等）
10	成都市锦江区红星路 四段2号附23号	21	临建房	商业	34,000	600	6,000							
11	成都市锦江区红星路 四段2号附24号	29	临建房	商业	44,900	600	8,000							
总计		277			393,100									

附件 2

房屋租赁合同（范本）

出租方：四川省监狱管理局机关服务中心（甲方）

承租方：身份证号：（乙方）

乙方拟租赁甲方位于 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX（房屋总面积为 XXXX 平方米），双方经协商达成如下协议：

一、租赁期限：XXXX 年 XX 月 XX 日起至 XXXX 年 XX 月 XX 日止，共计 XX 个月。

二、房屋的用途为营业用房，未经甲方同意，乙方不得将房屋转作他用。

三、租金的支付方式为：XXXX 年 XX 月 XX 日至 XXXX 年 XX 月 XX 日，房屋按成交价月租金为 XXXX 元（大写：XXXXXX）。合同从 XX 年 XX 月 XX 日起，在成交价的基础上逐年上浮 XXX。XXXX 年 XX 月 XX 日起至 XXXX 年 XX 月 XX 日，房租月租金为 XXXX 元（大写：XXXXXXX）。XXXX 年 XX 月 XX 日至 XXXX 年 XX 月 XX 日，房屋租金为 XXXX 元（大写 XXXXXX）。

租金交纳方式为：本合同签订之日起，每三个月支付一次。原则上实行先缴纳后经营，租金期满时应提前在 5 个工作日内完成下时段的租金缴纳。如逾期未完成租金缴纳的，滞纳金按月租金总额的 0.1% 收取。情节严重或造成不良影响的，视为违约，合同终止。

四、双方签订本合同后七日内，乙方应向甲方缴纳房屋保证金xxxx元正(大写：xxxxxxxxxx)。甲方收到上述保证金及首期租金后三日内，将房屋交付乙方使用。交付时，双方应共同清点房屋内物品，确认水、电底度和甲方对水、电、的计费标准，并制作确认清单。

租赁期限内，乙方负有妥善保管房屋内全部甲方物品和乙方自有物品的义务，如给甲方造成损失由乙方赔偿。

租赁期限内，乙方应按时足额交纳水、电等费用。

五、租期届满前，乙方应自行搬离全部属于乙方的物品；租期届满之日或本合同被提前解除或终止之日，房屋内一切物品、乙方新增的装修等添附物的所有权均属甲方，甲方有权立即收回房屋并自行处分房屋内的一切物品，甲方不对乙方的装修等添附物进行补偿。

乙方将房屋交还甲方时，在结清水、电、气等费用，并确保房屋内甲方原有物品无损坏的条件下，甲方在乙方交还房屋后七日内无息退还乙方根据本合同第四条缴纳的保证金。

六、乙方不得擅自改变房屋结构，如需对房屋进行修理或进行装修，均应取得甲方书面同意后方可实施；否则，乙方应承担由此给甲方造成的损失。

七、未经甲方事先书面同意，乙方不得擅自将房屋转租给任何第三人。

八、租赁期限内，房屋内发生的消防事故、安全事故、意外事故、治安事件所造成的损失均由乙方自行负责，给甲方造成损失的，由乙方赔偿。

九、乙方不得利用房屋开展违法经营、从事违法活动。

十、乙方在租赁房屋期间，未经甲方许可，原则上不得在房屋内动用明火，不能私拉乱接电源线路，不得向第三方提供供电等。如因造成人员财产损失或违法行为的，一切由乙方自行承担。

十一、违约责任

（一）如乙方未按时支付租金，每迟延一日应向甲方支付到期租金总额的 1%作为违约金。

（二）如乙方未按时支付任何一期租金超过 30 天的，或乙方违反本合同第二、六、七、九条约定的，视为乙方根本违约，甲方有权单方面提前解除本合同，并要求乙方向甲方支付本合同总价 30%的赔偿金，赔偿金不足以弥补甲方损失的，乙方应另行赔偿甲方损失。

（三）甲方有权在乙方缴纳的保证金中扣除乙方的应支付甲方的违约金、赔偿金、租金和其他费用。

十二、不可抗力

如发生不可抗力，导致双方无法履行本合同的，经遭受不可抗力的一方提前七天书面通知另一方，本合同提前终止。本合同提前终止的，乙方应按本合同约定结清租金、违约金和费用，并交还房屋；甲方应根据实际租赁天数退还乙方已缴纳的剩余租金。

双方约定，甲方的主管机关的命令和其他成都市政府、锦江区政府的行政命令、规范性文件、拆迁、规划方案均属本合同履行过程中的不可抗力。

十三、因履行本合同发生争议的，应向甲方所在地人民法院起诉。

十四、本合同一式叁份，甲方一份，乙方一份，具有同等法律效力。

甲方：四川省监狱管理局机关服务中心 乙方：

代表： 代表：

甲方电话： 乙方电话：

日期： 年 月 日 日期： 年 月 日